

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE  
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

Oggetto: **INTEGRAZIONE C.T.U.**

esecuzione immobiliare n. 53/2011 del R.G.E, promossa da

[REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

***UDIENZA: 20.09.2021 ORE 12,00***



### **Sopralluogo del 3.5.2021**

Il sottoscritto C.T.U, dopo avviso delle parti con raccomandata del 20/04/2021 ed email del 23/4/2021, per la data del 3.5.2021, si è recato sul fondo pignorato dove per l'ora stabilita delle ore 9,30 non si era presentato nessuno.

A questo punto ho atteso sino alle 9,45 dopodichè ho ispezionato il fondo pignorato, in quanto era accessibile grazie alla presenza di numerose stradelle interpoderali presenti tra un fondo e l'altro.

Alle ore 10,20, ho sospeso le operazioni peritali.

### **Sopralluogo del 23.06.2021**

Il sottoscritto C.T.U, dopo avviso delle parti con raccomandata del 16.06.2021 e regolarmente consegnata all'esecutato in data 17/06/2021, per la data del 23.05.2021, si è recato sul fondo pignorato dove per l'ora stabilita delle ore 9,00, non si è presentato nessuno.

Dopo una breve attesa, ho ispezionato i luoghi verificando che il pozzo trivellato e ubicato all'interno della particella 37 del foglio ■ di ■, era dotato della sola "camicia metallica con chiusura precaria" e che all'interno di esso, non vi erano sommerse per l'estrazione delle acque sotterranee e che l'acqua utilizzata per l'irrigazione del vigneto, proveniva da una tubazione interrata ubicata in un fondo limitrofo non pignorato.



### **Risposta al quesito**

Il lotto C, è costituito dalla part.lla 37 di are 38,60, pignorata per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  e dalla part.lla 38 di are 71,00, pignorata per l'intera quota, entrambe censite al foglio [REDACTED].

Il suddetto lotto C, è facilmente accessibile grazie all'attraversamento di una delle tante stradelle interpoderali che percorsa per circa 160 mt, porta al suddetto fondo, vedi foto n.1.

Dai sopralluoghi del 3/5/2021 e 23/6/2021, ho potuto verificare che rispetto al sopralluogo del 13/5/2013, l'intera particella 37, oggi è coltivata a seminativo grazie all'estirpazione del vigneto ed alla rimozione dell'impianto a tendone con relativo impianto d'irrigazione mentre all'interno della limitrofa particella 38, era stata mantenuta una piccola sezione dell'impianto a tendone irriguo per la coltivazione di uva da tavola, occupando una superficie di are 34,00 circa mentre la restante superficie di are 37,00, era coltivata a seminativo unitamente alla limitrofa particella 37, vedi foto n.1, 2, 3, 4.

**La particella 37**, presenta all'interno di essa ed esattamente nel vertice s/e, un pozzo trivellato dotato di camicia metallica con relativa chiusura precaria, privo di impianti di sollevamento delle acque, così come si evince anche dalla foto del lotto C datata 13/05/2013 ed allegata nella relazione cartacea del 14.5.2013 nonché riportata nella presente relazione con foto n.5.

**La particella 38**, veniva coltivata ad uva da tavola, grazie all'approvvigionamento idrico proveniente da altri fondi non pignorati, grazie ad una condotta idrica sotterranea presente anche durante il sopralluogo del 13.5.2013, vedi foto 4 e 5.



### **Possibilità di separazione delle particelle 37 e 38:**

A seguito della verifica dello stato dei luoghi aggiornato al 23/06/2021, il sottoscritto CTU, riferisce che è possibile separare e quindi vendere separatamente sia la particella 37 che la particella 38 in quanto entrambe hanno l'accesso dato da una stradella interpoderale che confina con il vertice s/e della part.lla 37 e con il vertice n/e della limitrofa part.lla 38, vedi foto n.1.

### **Rivalutazione e consistenza delle singole particelle:**

**La particella 37**, ha una consistenza di are 38,60 ed è costituita da un fondo agricolo coltivato a seminativo con la presenza di un pozzo trivellato ubicato nel vertice s/e, privo di chiusura con apposito lucchetto e privo di qualsiasi impianto di sollevamento acque sin dal primo sopralluogo del 13.5.2013 e facendo presumere che lo stesso, è privo di acque sotterranee.

In merito alla rivalutazione, si sono presi in considerazione i valori agricoli medi della Provincia di Catania, Regione Agraria n° 4, colline di Caltagirone e comune di [REDACTED], che valutano il seminativo irriguo in euro/Ha = 10.112,22 e quindi il valore della quota indivisa della particella 37 del foglio [REDACTED] di [REDACTED], sarà pari a:  $€.10.112,22:10.000 \times 3.860 = €.3.903,32$

Alla suddetta somma, visto che di fatto il seminativo non è irriguo ma che per l'agenzia delle entrate invece lo è grazie alla presenza di condutture per l'approvvigionamento idrico presenti nei confini, si ritiene di dover applicare una riduzione del 20% il fondo dopodiché il valore ottenuto verrà calcolato per la quota indivisa di ½ ovvero:  $€.3.903,32 - 20\% = €.3.122,65 \times 0,50 =$

**Valore particella 37 quota di ½ indiviso: euro 1.561,33.**



**La particella 38**, ha una consistenza di are 71,00 ed è costituita da un fondo agricolo coltivato a seminativo per are 37,00 circa e ad uva da tavola con impianto a tendone irriguo, per la rimanente parte di are 34,00 circa.

In merito alla rivalutazione, si sono presi in considerazione i valori agricoli medi della Provincia di Catania, Regione Agraria n° 4, colline di Caltagirone e comune di [REDACTED], che valutano il vigneto a tendone in euro/Ha = 30.218,93 ed il seminativo irriguo in euro/Ha = 10.112,22.

Ai seguenti valori ad ettaro, visto che di fatto sia il seminativo che il vigneto non sono irrigui ma che per l'agenzia delle entrate invece lo sono grazie alla presenza di colture irrigue in zona e di condutture per l'approvvigionamento idrico presenti nei confini, si ritiene di dover applicare una riduzione del 20% per il seminativo ed una del 40% per il vigneto a tendone, ovvero:

Seminativo:  $10.112,22 - 20\% = \text{euro/Ha } 8.089,77$

Valore seminativo:  $8.089,77 : 10.000 \times 3.700 = 2.993,21$

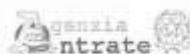
Vigneto:  $30.218,93 - 40\% = \text{euro/Ha } 18.131,35$

Valore vigneto:  $18.131,35 : 10.000 \times 3.400 = \text{euro } 6.164,66$

Valore complessivo :  $\text{€. } 2.993,21 + \text{€. } 6.164,66 = \text{€. } 9.157,87$

**Valore particella 38: euro 9.157,87**





Ufficio del territorio di CATANIA

Data: 25/11/2019  
Ora: 10.56.31**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.386 del 24/01/2019Pubblicazione sul BUR  
n. del -

REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINE DI CALTAGIRONE Comuni di: CALTAGIRONE, GRAMMICHELE, MIRABELLA IMBACCARI, SAN CONO, SAN MICHELE DI GANZARIA, MAZZARRONE				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO	5112,92			
SEMINATIVO ARBORATO	4885,68			
SEMINATIVO IRRIGUO	10112,22			
SOMMACCHETO				
SUGHERETO	3615,20			
ULIVETO	9218,76			
ULIVETO IRRIGUO	16268,40			
ULIVETO SOMMACCHETO				
VIGNETO ALBERELLO	11770,05			
VIGNETO CONTROSPALLIERA	16805,54			
VIGNETO TENDONE	30218,93			

**CONCLUSIONI:**

per quanto sopra riportato, si specifica che le particelle 37 e 38 possano essere vendute separatamente in quanto entrambe hanno l'accesso comune dato da una stradella interpoderale che confina a s/e con la particella 37 ed a n/e con la particella 38, vedi foto n.1, 2.

La part.lla 37 del fg [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e pignorata per la quota indivisa di 1/2, ha un valore di **€.1.561,33**.

La particella 38 del foglio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] a e pignorata per l'intera quota, ha un valore di **€.9.157,87**.



Si allega:

n.5 fotografie con segnati i relativi confini e stradelle;

visura storica particella 37 e 38.

Estratto di mappa del foglio  di 

Caltagirone li 30.07.2021

*N.c.t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*

